Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 4

Artikel: Günstig finanzieren dank Submission

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107555

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

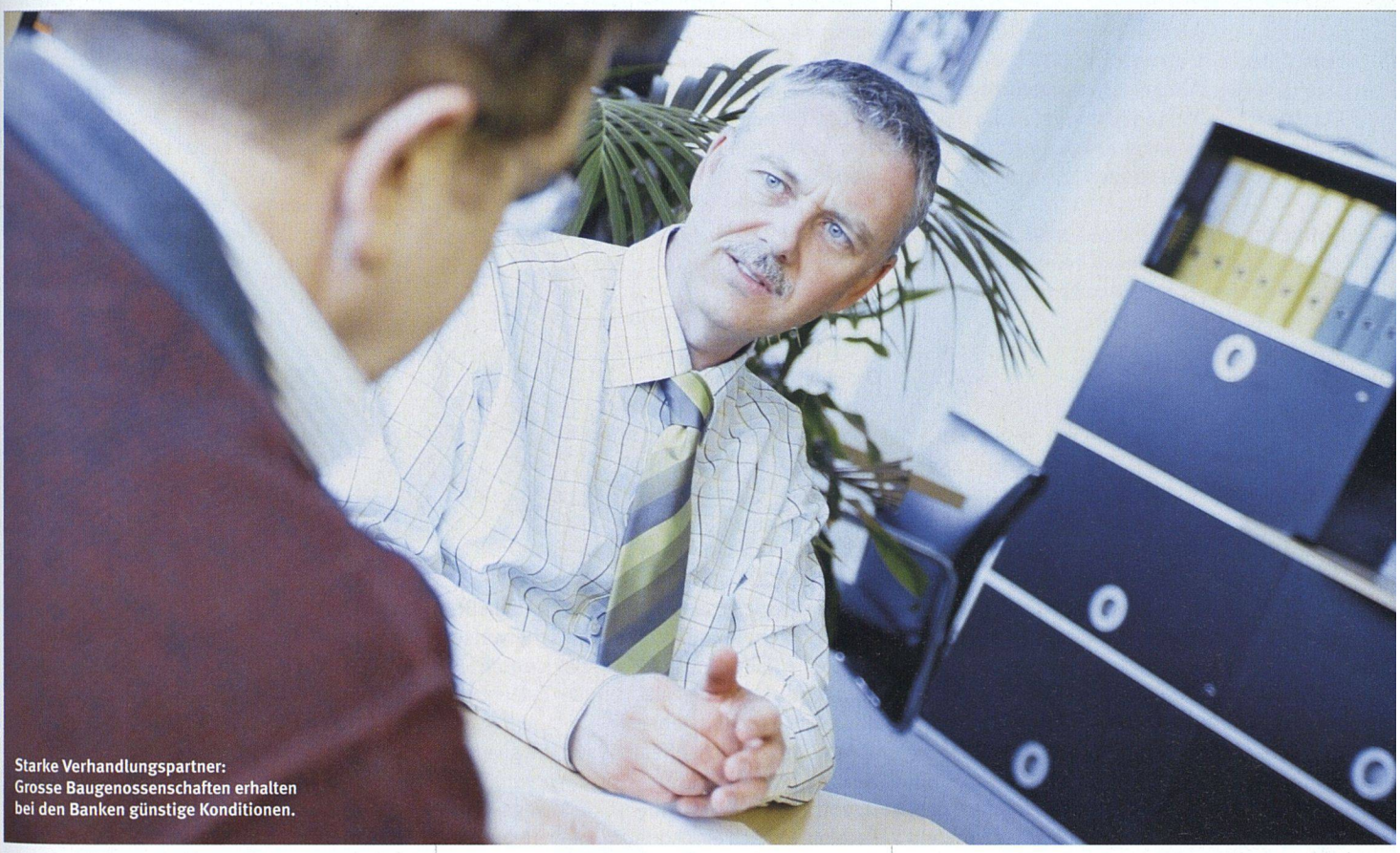
Download PDF: 20.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Trends auf dem Hypothekarmarkt

Günstig finanzieren dank Submission

Hypotheken kurz-, mittel- oder langfristig anbinden? Das ist die Gretchenfrage in Sachen Finanzierung. Weil Libor- und Festhypotheken teurer wurden, sind heute variable Hypotheken eher wieder gefragt. Ein weiteres Instrument, um günstige Konditionen zu erreichen: die Submission der Finanzierung.



Starke Verhandlungspartner: Grosse Baugenossenschaften erhalten bei den Banken günstige Konditionen.

Fotos: Erik Vogelsang, Brandl & Schärer AG

Von Jürg Zulliger ■ Früher war die variable Hypothek das Finanzierungsinstrument schlechthin. Mit der Einführung von Festzins- und später von Libor-Hypotheken ist der Anteil variabler Finanzierungen aber sukzessive zurückgegangen. In den letzten Jahren mit anhaltend tiefen Zinsen waren kurzfristige Gelder, sogenannte Libor-Hypotheken, deutlich günstiger als das Standardprodukt variable Hypothek; das gilt vor allem für die Jahre 2003 bis 2005. Nun scheint das Pendel wieder zurückzuschlagen: Sowohl Libor- als auch Festhypotheken sind in Relation zu Finanzierungen mit variablem Zinssatz wieder teurer geworden. Othmar Räbsamen, Geschäftsleiter der Baugenossenschaft ASIG, sagt: «Wir machen uns Gedanken darüber, erstmals seit mehreren Jahren wieder einen beträchtlichen Teil der Hypothekarkredite mit variablen Finanzierungen abzuschliessen.» Zum einen sprechen auch für ihn die gestiegenen Zinsen der längerfristigen Finanzierungen dafür, zum anderen umfasst eine variable Hypothek in dem Sinne eine Absicherung, als im Fall steigender variabler Zinssätze auch die Mieten angepasst werden können. «Zinssenkungen haben wir ja auch stets an die Mieterschaft weitergegeben», so Räbsamen.

Renaissance der variablen Hypothek? Ähnliche Gedanken macht sich der Finanzierungsberater Werner Egli von der Hypothekenbörse AG: «In vielen Fällen wechseln wir heute von ▶

«Auch kleine Baugenossenschaften können ein gutes Rating erreichen»

Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) stellt eine steigende Nachfrage nach variablen Hypotheken fest, wie Heinz Pfenninger bestätigt. Er betreut im Firmenkundengeschäft der ZKB gemeinnützige Bauträger.

***Wohnen*: Festhypotheken sind tendenziell etwas teurer geworden. Ist eine Renaissance der variablen Hypothek zu erwarten, und was spricht für dieses Modell?**
Heinz Pfenninger: Aufgrund der aktuellen Zinskonstellation wird die variable Hypothek heute wieder vermehrt nachgefragt. Dieses Finanzierungsprodukt bietet grundsätzlich eine hohe Flexibilität. Die Laufzeit ist unbeschränkt und der Wechsel in ein anderes Hypothekenmodell oder die Rückzahlung ist unter Einhaltung der Kündigungsfrist jederzeit möglich. Eine eigentliche «Renaissance» der variablen Hypothek ist eher unwahrscheinlich. Sobald sich der Zinssatz für dieses Hypothekarmodell wieder dem Marktniveau angeglichen hat, wird das Interesse nachlassen.

Ist die variable Hypothek für Baugenossenschaften empfehlenswert, zumal sich ja auch die Mietzinskalkulation nach dem variablen Zinssatz richtet?
Der Leitsatz für variable Hypotheken ist die Basis für die Berechnung der Kostenmiete. Eine konservativ geführte Baugenossenschaft, die sich ausschliesslich variabel finanziert, vergibt sich allerdings die Chance, den Durchschnittszins zu optimieren.

Manche Baugenossenschaften sind etwas verunsichert, ob sie nun die Zinsen langfristig anbinden, auf variable Hypotheken oder auf kurzfristige Finanzierungen setzen sollen. Welche Strategie würden Sie aus Sicht des Segments Firmenkunden empfehlen?
Im heutigen Zinsumfeld ist eine Erhöhung des Anteils der variablen Hypotheken zulasten der kurzfristigen Finanzierungen vertretbar. Bei den Festhypotheken sind aufgrund der geringen Laufzeitenzuschläge insbesondere die langen Laufzeiten empfehlenswert.

Welche «goldenen Regeln» sind allenfalls zu beachten, etwa in Bezug auf Diversifikation, Staffelung der Laufzeiten usw.?
Das Finanzierungskonzept ist grundsätzlich abhängig von der Risikofähigkeit und -bereitschaft des jeweiligen Kunden. Anzustreben ist ein ausgewogener Mix bei den Laufzeiten und den Finanzierungsprodukten.

Welche Trends gibt es bei den Hypothekarprodukten? Erhalten Baugenossenschaften besondere Vergünstigungen?
Mit der ZKB-Libor-Hypothek «Variante Switch» können die Kosten für die Zinssatzabsicherung eingespart werden. Bei steigenden Zinsen besteht die Möglichkeit, auf den nächsten Zinstermin in eine ZKB-Festhypothek zu wechseln. Für das Kundensegment «gemeinnützige Wohnbauträger» hat die ZKB die Maximalbeträge für zinsvergünstigte Umweltdarlehen auf Gebäuden nach Minergie kürzlich von 5 auf 20 Millionen Franken erhöht (20 Prozent der Baukosten).

Wie kann eine Baugenossenschaft das Rating und damit die Zinskonditionen positiv beeinflussen?
Mitentscheidend für das Rating sind nebst der Auswertung der Jahresrechnung auch qualitative Faktoren wie Management, Investitionsplanung, Bildung der nötigen Rückstellungen sowie das Informationsverhalten. Auch kleinere Baugenossenschaften sind durchaus in der Lage, einen hohen Erfüllungsgrad zu erreichen. Durch die Konzentration sämtlicher Bankgeschäfte und die Einbringung von Zusatzsicherheiten wie Bürgschaften bei finanzschwächeren Baugenossenschaften kann die Preisgestaltung positiv beeinflusst werden.

Wie umkämpft ist der Hypothekenmarkt? Hält der Druck auf die Marge an?
Der Druck auf die Zinsmarge hat sich aufgrund der Wettbewerbsverhältnisse verschärft. Anzeichen, welche auf eine Entspannung dieser Situation hindeuten, sind gegenwärtig nicht in Sicht.

Festhypotheken zu variablen Finanzierungen. Damit begeben wir uns in eine Warteposition, weil wir das Erhöhungspotenzial bei den variablen Hypotheken für begrenzt halten.» Laut Egli können beispielsweise grössere Baugenossenschaften mit guter Bonität variable Hypotheken heute zu einem Zinssatz abschliessen, der ein Viertel Prozent unter dem offiziellen Richtsatz liegt; im heutigen Umfeld gilt dies als attraktives Angebot. Hinzu kommt die grosse Flexibilität dieses Produkts: Variable Hypotheken sind in der Regel mit einer Frist von drei bis sechs Monaten kündbar. Wenn ein Schuldner von einer variablen Hypothek zu einer Festhypothek des gleichen Bankhauses wechseln will, ist meist sogar ein Umstieg ohne jede Kündigungsfrist möglich.
Weil der variable Zinssatz nach wie vor die massgebliche Grösse in der Mietzinskalkulation darstellt, üben die jeweiligen Kantonalbanken eine spürbare Zurückhaltung aus, wenn es um die Anpassungen dieses wichtigen Referenzzinssatzes geht. Im Fall der Zürcher Kantonalbank spielt möglicherweise auch eine Rolle, dass sich die Bank nach der Veröffentlichung der glänzenden Zahlen für das letzte Geschäftsjahr als Leader beim variablen Zinssatz nicht öffentlicher Kritik aussetzen will. Pro und Contra in Sachen variabler Hypothek schätzen aber keineswegs alle Fachleute gleich ein. Adrian Wenger, Hypothekenspezialist beim VZ Vermögenszentrum, meint zum Beispiel: «Meist ist die Attraktivität der variablen Hypothek nur von vorübergehender Natur.» Wenn das Wirtschaftswachstum unverändert anhält und die Notenbanken weiter an der Zinsschraube drehen, pflegen die Banken nach seiner Erfahrung meist auch die variablen Zinssätze nach oben anzupassen.

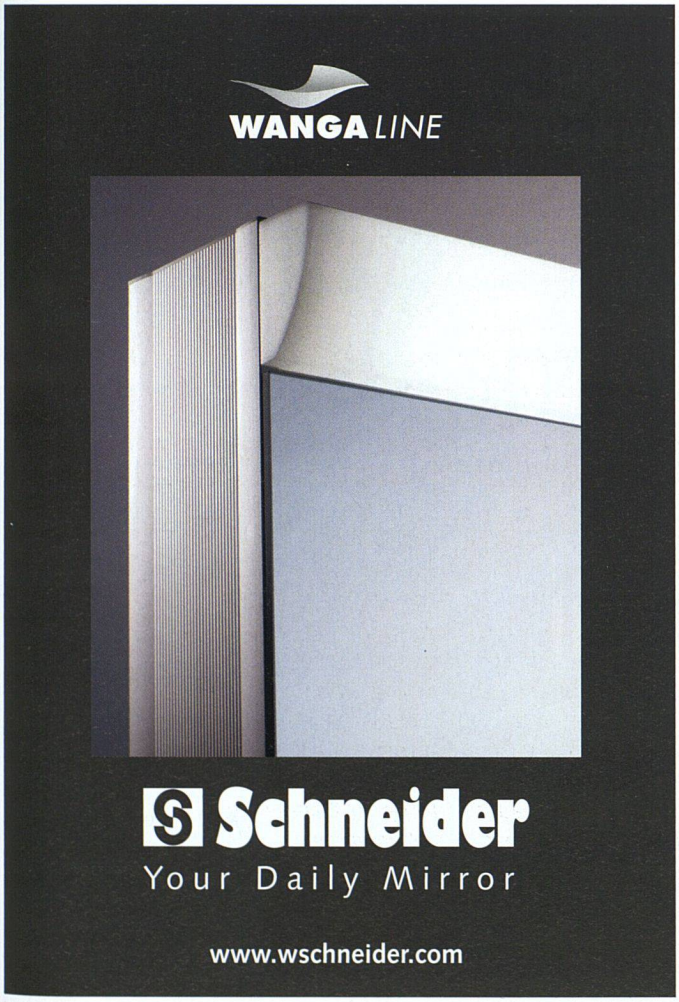
Aufschlussreiche 10-Jahres-Vergleiche. Dennoch ist anzufügen, dass die variablen Hypotheken in längerfristiger Perspektive eben doch besser sind als ihr Ruf. Das zeigt eine Untersuchung des Vermögenszentrums: Von zwölf untersuchten 10-Jahres-Perioden seit 1985 war die variable Hypothek in sechs Fällen das günstigste Finanzierungsinstrument. Der Hauptgrund: Vor allem in Hochzinsphasen vermeiden es die Banken, die variablen Zinsen unkontrolliert in die Höhe schnellen zu lassen. Damit bestätigt sich der Befund, dass der variable Referenzzinssatz verpolitisiert ist – in Hochzinsphasen dürfen die Mieten eine gewisse Schmerzgrenze nicht übersteigen.
Die Analyse führt weiter zum Schluss, dass ein gängiges Produkt wie fünfjährige Festhypotheken in längerfristiger Betrachtung teuer zu stehen kommen. Während in den 80er- und Anfang der 90er-Jahre die variablen Hypotheken am besten abschnitten, erwiesen sich seit Mitte der 90er-Jahre Libor-Hypotheken als die günstigsten Finanzierungsprodukte. Von der richtigen Strategie abgesehen, kommt es

auch auf das Verhandlungsgeschick an. Laut Einschätzung von Finanzierungsberater Werner Egli ist der Markt nach wie vor von einem harten Konkurrenzkampf und sinkenden Margen der Banken geprägt: «In vielen Fällen ähneln die Verhandlungen einem Basar.»

SUBMISSION AUCH BEI FINANZIERUNG. Als ein neues Phänomen zeichnet sich ab, dass Bauträger im Rahmen einer Submission der Bank mit dem günstigsten Angebot den Zuschlag geben. Konkret heisst dies, einige Banken einzuladen, auf einen ganz bestimmten Stichtag ein konkretes Angebot zu unterbreiten. Grundlage dafür sind zum Beispiel detaillierte Unterlagen, etwa unter dem Titel «Submission der Gesamtfinanzierung». Daraus müssen verschiedene Informationen über Grundlagen, Zielsetzungen und Kennzahlen des Bauträgers hervorgehen. «Den Banken müssen die wichtigsten Eckwerte einer Finanzierung bekannt sein», erläutert Werner Egli. Handwerker und Bauunternehmer sind solche Abgebotsrunden seit langem gewohnt, in der Welt der Banken stellt dies aber etwas Neues dar.

«Die Banken reagieren zum Teil etwas verunsichert», so Egli. Nach seiner Erfahrung machen aber zumindest die mittleren und grösseren Institute bei solchen Ausschreibungen mit. «Zwar kommt es vor, dass zum Beispiel eine kleine Landbank schon allein des grossen Volumens wegen auf eine Offertstellung verzichtet», ergänzt der Finanzierungsspezialist. Vor allem die grösseren Institute seien aber bei solchen Submissionen stets mit von der Partie. Othmar Räbsamen von der Baugenossenschaft ASIG macht mit solchen Verfahren positive Erfahrungen: «Grundsätzlich arbeiten wir mit drei Banken als strategischen Partnern zusammen. Wenn ein bestimmter Betrag neu zu finanzieren ist, führen wir unter diesen Banken eine Submission durch.» Räbsamen zeigt sich überrascht, wie sehr dies die Konditionen oft noch zu bewegen vermag: «Manchmal ist eine Bank, die in der ersten Runde auf dem dritten Platz lag, in der zweiten Abgebotsrunde auf dem ersten Platz.»

Anzeigen



Wir wollen mehr!

Nicht für uns.
Sondern für nachhaltigen Wohnungsbau.

ALTERNATIVE BANK
Die Bank für eine andere Schweiz.

www.abs.ch

Wir denken schon heute an morgen. Bitte senden Sie mir:
☐ Informationsmaterial
☐ Kontoeröffnungsantrag
☐ Unterlagen zum Zeichnen von Aktien
☐ Unterlagen zum Zeichnen von Förder-Kassenobligationen

Name
Adresse
PLZ/Ort
Wohnen:0707

Talon an: Alternative Bank ABS | Leberngasse 17 | Postfach | 4601 Olten
Tel. 062 206 16 16 | contact@abs.ch | www.abs.ch

c.p.a.